

Tax Newsletter

Noticias e información oportuna sobre la temática tributaria nacional

Método alternativo para el análisis de arrendamiento de inmuebles en Precios de Transferencia



En la práctica de Precios de Transferencia, es común que la primera opción para analizar transacciones intercompañía de arrendamiento de inmuebles sea mediante la aplicación del Método de Precio Comparable (“MPC”) y la búsqueda de comparables externas (precios por m²).

El resultado de esta búsqueda de comparables muchas veces no cumple con criterios de comparabilidad sólidos por lo que se puede presentar un rango de mercado con alto riesgo de cuestionamiento por parte de la Autoridad Tributaria.

La Norma Internacional de Valuación, *Enfoques y Métodos de Valuación* reconocen la capitalización de rentas como una técnica de valuación bajo el enfoque de Ingresos (o rentas), el cual podría resultar en un enfoque más adecuado de comparabilidad para efectos de Precios de Transferencia.

En este sentido resulta importante detallar que dentro de la industria de bienes raíces es conocido que el precio del inmueble no es el factor decisivo al momento de invertir, sino que cualquier inversionista estará más interesado en el flujo de efectivo que genera el inmueble que en el mismo precio.

Técnicamente existen dos tipos de capitalización de rentas. La primera estima el valor a partir de un ingreso único, llamada capitalización directa y la que estima el valor a partir de determinar el valor presente de una serie de ingresos que se espera recibir a futuro, llamada capitalización de flujo de efectivo.

Para fines de este documento se considera únicamente la capitalización directa.

Matemáticamente, la tasa de capitalización de rentas (“conocida también como “Cap Rate”) de un inmueble es la razón financiera entre el ingreso operativo neto (“NOI”) o arrendamiento anual y el valor del inmueble. Por lo tanto, la tasa de capitalización de rentas constituye un rendimiento actual de la propiedad, tal como se detalla:

$$\text{Cap Rate} = \frac{\text{Renta anual}}{\text{Valor del inmueble}}$$

De esta ecuación se deriva la estimación de renta de mercado:

$$\text{Valor del inmueble} \times \text{Cap Rate} = \text{Renta de mercado}$$

Para la determinación del Cap Rate se sugiere:

- Considerar el Cap Rate del reporte de avalúo,
- Identificar Cap Rate comparables (fuentes públicas),
- Realizar un análisis de retorno de inversión.

Para la aplicación de esta metodología resulta necesario (i) contar con un informe de avalúo del inmueble reciente o que el mismo pueda actualizarse razonablemente en consideración de la plusvalía e inflación y (ii) determinar el rango de Cap Rate para la parte analizada utilizando alguna de las opciones indicadas previamente. En este caso, la parte analizada es la entidad dueña del inmueble que funge como arrendador; en otras palabras, el inversionista que otorga el uso o goce del inmueble al arrendatario y espera un rendimiento.

Finalmente, si el precio de un arrendamiento de la parte analizada oscila dentro del rango de mercado de referencia (construido a partir de las tasas Cap Rate), se podría concluir si la misma cumple o no con el principio de plena competencia.

La metodología de análisis de transacciones de arrendamiento de inmuebles a través de tasas *Cap Rate* podría ser de utilidad cuando el análisis tradicional mediante información de precios por metros cuadrados no muestra resultados razonables o no se dispone de ese tipo de información.

Este tipo de análisis de capitalización de rentas se fundamenta en técnicas de valoración generalmente aceptadas.

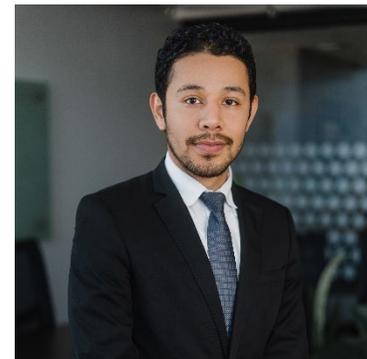
Más información:



Federico Paz
Socio de Impuestos
fepaz@deloitte.com



Mario Coyoy
Socio de Precios de Transferencia
mcoyoy@deloitte.com



Wilmer Garcia
Gerente Senior de Precios de Transferencia
wsgarcia@deloitte.com

Calendario de Obligaciones.

Manténgase informado sobre:

 Obligaciones Tributarias ante el Ministerio de Hacienda

 Obligaciones Tributarias Municipales

 Obligaciones de Administración de Nóminas

en nuestro [Calendario de Obligaciones 2024](#)

Marzo 2024

D	L	M	M	J	V	S
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						

Conoce sobre las obligaciones de **Marzo**:

 [Descargar Calendario de Obligaciones 2024](#)

Contactos

Federico Paz

Socio Líder de Impuestos y Servicios legales
fepaz@deloitte.com

Henry Aguirre

Gerente Senior de BPS
haguirre@deloitte.com

Alvaro Miranda

Gerente Senior Precios de Transferencia
ajmiranda@deloitte.com

Rita Vega

Gerente de Servicios Legales
ritvega@deloitte.com

Ghendrex García

Socio de Impuestos y BPS
ggarciaq@deloitte.com

Jhonny Flores

Gerente de Consultoría Fiscal
jflores@deloitte.com

Wilmer García

Gerente Senior Precios de Transferencia
wsgarcia@deloitte.com

Cosette Fuentes

Gerente Senior de Servicios Legales
cg.fuentes@deloitte.com

Mario Coyoy

Socio de Precios de Transferencias
mcoyoy@deloitte.com

Emerson Inocente

Gerente de Impuestos
einocente@deloitte.com

José Ángel Lopez

Gerente de Precios de Transferencia
joselopez@deloitte.com



Mantente informado.

Descubre Deloitte tax@hand

Descarga la APP



Deloitte se refiere a una o más entidades de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), su red global de firmas miembro y sus sociedades afiliadas a una firma miembro (en adelante “Entidades Relacionadas”) (colectivamente, la “organización Deloitte”). DTTL (también denominada como “Deloitte Global”) así como cada una de sus firmas miembro y sus Entidades Relacionadas son entidades legalmente separadas e independientes, que no pueden obligarse ni vincularse entre sí con respecto a terceros. DTTL y cada firma miembro de DTTL y su Entidad Relacionada es responsable únicamente de sus propios actos y omisiones, y no de los de las demás. DTTL no provee servicios a clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para obtener más información.

Tal y como se usa en este documento, “Deloitte” se refiere a Deloitte El Salvador S.A. de C.V., la cual tiene el derecho legal exclusivo de involucrarse en, y limitar sus negocios a, la prestación de servicios de auditoría, consultoría, consultoría fiscal y legal, asesoría en riesgos, asesoría financiera, y otros servicios profesionales bajo el nombre de “Deloitte”. Deloitte Consulting S.A. de C.V., la cual tiene el derecho legal exclusivo de involucrarse en, y limitar sus negocios a, la prestación de servicios de auditoría, consultoría, consultoría fiscal y legal, asesoría en riesgos, asesoría financiera, y otros servicios profesionales bajo el nombre de “Deloitte”.

Deloitte presta servicios profesionales líderes de auditoría y assurance, impuestos y servicios legales, consultoría, asesoría financiera y asesoría en riesgos, a casi el 90% de las empresas Fortune Global 500® y a miles de empresas privadas. Nuestros profesionales brindan resultados medibles y duraderos que ayudan a reforzar la confianza pública en los mercados de capital, permiten a los clientes transformarse y prosperar, y liderar el camino hacia una economía más fuerte, una sociedad más equitativa y un mundo sostenible. Sobre la base de su historia de más de 175 años, Deloitte abarca más de 150 países y territorios. Conozca cómo los aproximadamente 457,000 profesionales de Deloitte en todo el mundo crean un impacto significativo en www.deloitte.com.

Esta comunicación y cualquier archivo adjunto en esta es para su distribución interna entre el personal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), su red global de firmas miembro y sus Entidades Relacionadas (colectivamente, la “organización Deloitte”). Puede contener información confidencial y está destinada únicamente para el uso de la persona o entidad a la que va dirigida. Si usted no es el destinatario previsto, notifíquenos de inmediato, no utilice esta comunicación de ninguna manera y luego elimínela junto con todas las copias de esta en su sistema.

No se proporciona ninguna representación, garantía o promesa (ni explícita ni implícita) sobre la veracidad ni la integridad de la información en esta comunicación, y ni DTTL, ni sus firmas miembro, Entidades Relacionadas, empleados o agentes será responsable de cualquier pérdida o daño alguno que surja directa o indirectamente en relación con cualquier persona que confíe en esta comunicación. DTTL y cada una de sus firmas miembro y sus Entidades Relacionadas, son entidades legalmente separadas e independientes.